

## **CONDOMINIO: DISTACCO DEL SINGOLO CONDOMINO DALL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO**

Con la riforma del condominio (L. 220/2012) si è provveduto a sostituire in toto il disposto dell'art. 1118 del codice civile, andando, tra le altre, a disciplinare il distacco del singolo condomino dall'Impianto Termico centralizzato. Recita il comma IV dell'articolo in esame che "Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma."

Contrariamente alla precedente disposizione normativa, che richiedeva obbligatoriamente il passaggio in assemblea per potersi distaccare dall'impianto, con la maggioranza delle quote millesimali, è ora previsto che ciascun condomino abbia diritto ad operare una scelta in piena autonomia, purché nel rispetto delle specifiche indicazioni dettate dalla nuova normativa.

In particolare, il condomino, per potersi distaccare dovrà dimostrare che il distacco non provoca uno squilibrio termico dell'intero edificio, ovvero un pregiudizio nell'erogazione del servizio di riscaldamento, e provare di non procurare un aggravio di spese a coloro che continueranno ad utilizzare il riscaldamento centralizzato. Tali elementi dovranno essere comprovati da una perizia redatta da un tecnico abilitato, ovvero iscritto all'albo professionale, ed in possesso di specifiche competenze tecniche in materia di trattamento degli impianti di riscaldamento dotati di canne fumarie collettive ramificate in ottemperanza ai dettami di cui al Dm 37/2008 ed al Dpr 74/2013 (novella normativa in tema di conduzione e controlli degli impianti termici). Detto documento dovrà contenere precise informazioni, tra cui l'indicazione dello stato dei consumi della caldaia, il consumo ipotizzato in caso di distacco, la previsione attestante che per effetto delle caratteristiche tecniche dell'impianto, il distacco non

determinerà notevoli pregiudizi all'impianto centralizzato, la dimostrazione dell'assenza di futuri squilibri termici per il fabbricato.

Come anticipato il distacco non richiede alcuna previa richiesta all'assemblea condominiale né alcuna successiva deliberazione. Anzi, la giurisprudenza è oramai costante nell'affermare che trattarsi di un diritto esercitabile da parte del singolo condomino anche in presenza di un espresso divieto contenuto nel regolamento condominiale.

Significativa è, infatti, una recente sentenza della Corte di Cassazione sul punto, (Cassazione civile, sez. II, 29/09/2011, n. 19893), che esterna il principio secondo cui i regolamenti di condominio non

possano contenere clausole che vietino il distacco, non perseguendo interessi meritevoli di tutela da parte dell'ordinamento giuridico. Sostiene, infatti, la Suprema Corte che "In tema di condominio negli edifici, poiché tra le spese indicate dall'art. 1104 c.c., soltanto quelle per la conservazione della cosa comune costituiscono "obligationes propter rem", è legittima la rinuncia di un condomino all'uso dell'impianto centralizzato di riscaldamento - anche senza necessità di autorizzazione o approvazione da parte degli altri condomini - purché l'impianto non ne sia pregiudicato, con il conseguente esonero, in applicazione del principio contenuto nell'art. 1123, comma 2, c.c., dall'obbligo di sostenere le spese per l'uso del servizio centralizzato; in tal caso, egli è tenuto solo a pagare le spese di conservazione dell'impianto stesso. Né può rilevare, in senso impediente, la disposizione eventualmente contraria contenuta nel regolamento di condominio, anche se contrattuale, essendo quest'ultimo un contratto atipico meritevole di tutela solo in presenza di un interesse generale dell'ordinamento". Riguardo ai rapporti con il condominio, si ritiene che l'Amministratore, informato del distacco, possa, in modo del tutto legittimo, chiedere che gli venga fornita la prova circa la sussistenza dei requisiti previsti dalla norma, il che dovrà avvenire a cura del condomino, mediante produzione della perizia sopra citata, la quale potrà poi essere sottoposta al vaglio dei condomini in assemblea, al fine della valutazione della

predetta. L'assemblea, qualora non si trovasse concorde con le valutazioni ivi espresse potrà chiedere una nuova perizia, a spese del condominio, e, nel caso di contrasto di valutazioni, vietare il distacco, contestualmente investendo della questione l'Autorità Giudiziaria.

Alla luce dell'orientamento giurisprudenziale citato emerge, quindi, che è facoltà del condomino rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto termico comune, previa valutazione positiva di una perizia tecnica e senza necessità di autorizzazione od approvazione degli altri condomini, e, fermo il suo obbligo di concorrere al pagamento delle spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma.

